FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 2 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 344/2021 ISB

Anthony DeMarco (K.I. 0005655M), Victoria Gingell (K.I. 0838047M), Theresa Schinas (K.I. 0280549M), Alfred De Marco (K.I. 0760750M), Alexandra Callaby Floridia (K.I. 0288053M) u David De Marco (K.I. 0018862M)

Vs

Awtorita' tad-Djar, John Bonnici (K.I. 0382030M) u b'digriet tat-28 ta' April 2023 ġie kjamat in kawża l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Anthony De Marco et** tat-18 ta' Mejju 2021 u li permezz tiegħu, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

(I) ***Tiddikjara u tiddeciedi** illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif wkoll minhabba d-dispozzizjonijiet tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-emendi leġislattivi tal-Att X tat-2009, u l-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni 34497/75, tezisti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti ta' tali Ordni ta' Rekwizizzjoni ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti.*

(II) ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi** illi l-lokazzjoni tal-fond, 25, Triq San Gwakkin, Marsaskala proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimat John Bonnici tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jitterminaw il-lokazzjoni relattiva u jikkancellaw ghall-effetti kollha tal-ligi ir-rekwizizzjoni relattiva, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa.*

(III) ***Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tar-rekwizizzjoni u okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

(IV) ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.*

(V) ***Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

i) *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **25, Triq San Gwakkin, Marsaskala**, li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta pro-zijithom Elvira Spiteri, li mietet fil-1 ta' Awwissu 1931 u li l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-8 ta' Lulju 1913 fl-atti tan-Nutar Giovanni Battista Saydon, "**Dokument A"** hawn anness.*

ii) *Illi s-successjoni ta' Elvira Spiteri giet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif jirrizulta mil-kopja tad-denunzja taghha tat-27 ta' April 1932, denunzja numru 772, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".***

iii) *Illi kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni guramentata hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument C"**, r-rikorrenti odjerni huma l-unici eredi ta' pro-zijithom Elvira Spiteri.*

iv) *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li gie rekwizzizzjonat fl-11 ta' April 1975 u jgib in-numru ta' rekwizzizzjoni RO 34497/75 u gie allokat lill-intimat Bonnici.*

v) *Illi l-fond gie derikwizzjonat fil-5 ta' Awwissu 2004, li kopja tan-notifika ta' derekwizzjoni qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument D".***

vi) *Illi dan il-fond gie allokat lill-intimat Bonnici bil-kera ta' Lm10 fis-sena pagabbli kull sitt xhur u baqa' hekk sal-1 ta' Jannar 2010, kif jirrizulta mid-"**Dokument E"** hawn anness, meta a tenur tal-Att X tal-2009 il-kera saret €185 u gholiet fl-1 ta' Jannar 2013 ghal €194 fis-sena u regghet gholiet fl-1 ta' Jannar 2016 ghal €200 fis-sena u regghet gholiet fl-1 ta' Jannar 2019 ghal **€209.60c** fis-sena*

vii) *Illi r-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv tant li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.*

viii) *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond.*

ix) *Illi l-intimati jew min minnhom ghandhom jhallsu d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dak impost fuqhom b'din ir-rekwizizzjoni li kisret id-drittijiet taghhom kostituzzjonali taghhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

x) *Illi ghalhekk ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolarji u proprjetarji tal-fond de quo, gie impost fuqhom 'landlord / tenant relationship' u fil-verita' l-agir huwa esporprjazzjoni de facto u dan ikkrea pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokol tal-Artikolu Wiehed tal-Konvenzjoni Ewropea kif gia gie stabbilit fil-kawza **"Fleri Soler & Camilleri vs MALTA" deciza fis-26 ta' Dicembru 2006 u "Gerald Montanaro Gauci vs MALTA" deciza fit-30 ta' Awissu 2016.***

xi) *Illi ghad illi l-istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero` jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li fuq il-*

proprjeta` tieghu tohrog l-ordni ta' rekwizizzjoni u l-interess ghas-socjeta` in generali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoggettat ghal disproportionate burden.

xii) *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza* ***"Ghigo vs Malta"****, deciza fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fil-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta",*** *moghtija fl-istess data, l-istess Qorti ukoll sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta.*

xiii) *Illi b'sentenza ohra deciza mill-****Qorti Ewropea ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet Portanier vs Malta,*** *l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha illi tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

xiv) *Illi sussegwentement, il-****Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), f'kaz simili ghal dak odjern Rikors Nru. 77/2015 fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Generali u Sylvia u Dennis konjugi Fenech deciza fit-3 ta' Ottubru 2019*** *mhux talli iddikjarat li kien hemm lezjoni tal-artikolu 37 ta' Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk ordnat illi r-rikorrent jithallas s-somma ta' hmistax-il elf euro (€15,000) bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju minhabba l-ksur imgarrab minnu talli laqghat it-talba tal-istess rikorrenti biex jigu zgumbrati l-intimati u kwindi jinghata pussess liberu tal-fond lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jhallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

xv) *Illi fil-kaz de quo certament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.*

xvi) *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom sancit bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 6 sa fol 36);

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Mejju 2021 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-5 ta' Lulju 2021 fl-10.30 a.m.;

Rat ir-**risposta** tal**-Awtorita' tad-Djar** tas-27 ta' Mejju 2021 (fol 38) li permezz tagħha eċċepixxiet:

Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi jekk l-atturi qieghdin jattakkaw ligijiet li gew legislati l-Awtorita' ma tistax tahti ghal tali legislazzjoni u il-legittimu kontradittur huwa haddiehor. Ghalhekk jekk din kienet kirja kontrollata u protetta bil-ligijiet l-antiki tal-kera, allura l-Awtorita` tad-Djar mhijiex il-legittimu kontradittur.

Illi qabel xejn l-atturi iridu jipprovaw it-titolu taghhom u jipprovaw ukoll li ma hemm ebda sidien ohra tal-fond mertu tal-kawza;

Illi jekk l-atturi ma kienux is-sidien meta sehhet l-allegata lezjoni kostituzzjonali allura huma ma ghandhom ebda locus standi f' din il-kawza ghax ma sofrew ebda lezjoni.

Illi f'kaz li l-atturi akkwistaw il-fond b' titolu oneruz, u inter vivos, allura ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali; ma hemm ebda lezjoni kostituzzjonali jekk l-atturi wirtu il-fond ghall-anqas sakemm l-istess fond gie akkwistat minnhom b' wirt;

Illi drittijiet fundamentali u id-dritt ta' azzjoni ghall-lezjoni ta' drittijet fundamentali ma jistghux jigu trasferiti la inter vivos u la causa mortis ghaliex dawk huma drittijiet moghtija personalment lil min ikun issubixxa il-lezjoni. Dawn id-drittijiet huma extra commercium u mhux trasferibbli. Kieku drittijiet fundamentali jistghu jigu trasferiti inter vivos jew causa mortis, peress li tali drittijiet m' humiex preskrivibbli allura jista' jaghti l-kaz li l-Istat jigi anke imfittex ghall-lezjoni per ezempju ta' arresti illegali li graw il-fuq minn mitt sena ilu;

Illi fil-kaz li l-atturi akkwistaw il-fond b' wirt il-fond ma hemm ebda lezjoni li setghu sofrew qabel ma wirtu u dan hekk kif jinghad fis-sentenza deciza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Dicembru 2020 ***Doreen Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et (Rik nru. 167/2019 GM)****;*

Illi ma kien hemm xejn hazin fil-hrug tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni u intant anke hawn ma gewx ezawriti ir-rimedji ordinarji ghaliex hadd ma ipproceda biex tigi sindakata gudizzjarjament id-diskrezzjoni amministrattiva li ittiehdet meta hargu l-ordnijiet;

Illi Ordni ta' Rekwizizzjoni ma tledix id-drittijiet kostituzzjonali u hija permessa biex tara' li jkun hemm tqassim gust tal-gid fil-pajjiz. Il-kostituzzjoni taghti id-dritt lill-istat li jillimita id-drittijiet tal-propjeta` basta jkun hemm proporzjonalita` bejn il-limitazzjoni fuq id-dritt u il-kumpens imhallas;

Illi tant ma hemm ebda lezjoni u ebda piz zejjed li kien qed jingarr mill-atturi li din l-azzjoni inbdiet biss hafna snin wara li kienet harget l-ordni ta'

rekwizizzjoni. Fil-fatt l-Ordni harget fil-11 ta' April 1975 – xejn inqas minn 46 qabel ma inbdiet din il-kawza.

*Illi la l-atturi qieghdin jattakkaw Kapitlu 125 tal-Ligijiet ta' Malta allura it-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni bazata fuq Art 37 tal-Kostituzzjoni ghandha tigi michuda abbazi tar-ragunament tas-sentenza **81 & 82 Ltd. vs Awtorita` tad-Djar – deciza 14 ta' Gunju 2018 – Rik 14/2017**:*

"L-intimata ssostni wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta invokat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli ghaliex ir-rekwizizzjoni hija mharsa bil-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, li bhala ligi ezistenti qabel l-1962, tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

*Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma setghux javvanzaw l-pretensjoni taghhom a bazi tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Ir-Reqisition Order harget skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 li gie fis-sehh qabel l-1962, ghalhekk skont l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jigi applikat ghall-Kap. 125 (ara **Dr Rene Frendo Randon et vs Il-Kummissarju tal-Art et**, Kost 10/07/2009; **Melina Micallef vs Kummissarju tal-Artijiet**, PA 04/10/2016; **Felice Abela vs Kummissarju tal-Artijiet et**, PA 04/10/2016; **Carmelo Buttigieg et vs Direttur tal-Artijiet et**, PA 04/10/2016).*

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi milqugha."

Illi l-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-fond in kwistjoni, harget fil-5 ta' Awissu 2004;

Illi wara l-hrug tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni ghall-propjeta` tal-kawza in kwistjoni, ma' jista' jkun hemm ebda lezjoni ta' dritt kostituzzjonali peress li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni lanjat mill-atturi ma kinitx ghadha tezisti;

*Illi dan il-punt gie emfasizzat iktar bis-sentenza ta' **Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et. (Rik. 78/16; deciza 04 ta' Mejju 2021)**. Fil-fatt is-sentenza tghid hekk:*

"36. Fl-ewwel lok, jiġi puntwalizzat, li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti huwa dwar il-fatt li l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa l-imsemmi fond, abbażi tal-effetti tal-liġi u ċioe` tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin f'każijiet bħal dan hija regolata mil-liġi tal-Istat. Għalhekk, il-kontestazzjoni prinċipali da parti tar-rikorrenti mhijiex ir-rekwiżizzjoni per se, maħruġa fl-1975 u mneħħija fl-20 ta' Awissu 2007. Infatti, r-rekwiżizzjoni tneħħiet fl-2007, u kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar, ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni tramite l-mezzi ordinarji provvduti fil-liġi.

37. Inoltre`, l-intimata Ciantar baqgħet tokkupa u tirrisjedi fil-fond de quo abbażi tal-liġijiet viġenti u mhux abbażi tar-rekwiżizzjoni stante li l-fond ilu derekwiżizzjonat minn Awissu 2007. Ir-rikorrenti qed jilmentaw minn liġi li qed iċċaħdilhom id-dritt li jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom, u li jibqgħu jipperċepixxu kera baxxa.

38. Għaldaqstant, għal dan l-ilment żgur m'għandhiex tirrispondi l-Awtorta` tad-Djar. Jiġi ribadit li l-Awtorita` tad-Djar qatt ma kienet vestita b'ebda fakultà leġislattiva, kwindi ma tistax tiġi tenuta responsabbli għat-talbiet tar-rikorrenti

kif dedotti. In vista tas-suespost, l-Awtorita` tad-Djar qed tiġi dikjarata li mhijiex il-leġittimu kontradittur. Konsegwentement, qed tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju."

Illi iz-zmien li l-atturi hallew li jghaddi biex bdew dawn il-proceduri juri li fil-verita` anke huma ma hassewx li kien hemm lezjoni ghax min ihoss lezjoni dwar drittijiet tal-bniedem soltu jagixxi b' mod tempestiv. Ghalhekk dan it-trapass ta' zmien ghandu ukoll jimmilita kontra l-atturi;

Illi l-atturi fit-tielet, fir-raba' u fil-hames talba ihallat kumpens ghall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni. Imma dan mhux permess mill-ligi – l-atturi ma messhom qatt halltu wahda mal-ohra. Huma kienu messhom ghazlu triq wahda. Din il-Qorti ma ghandiex taghti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita` bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens li jkun qed jithallas, l-istess Qorti qatt ma tuza il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali;

Illi f' kaz li tirrizulta lezjoni tad-dritt fundamentali tal-propjeta`, li kienet u ghadha qed issehh, allura il-Qorti ghandha tiddeciedi dwar il-lezjoni u taghti kumpens ghall-lezjoni sofferta sad-data tal-prezentata tal-kawza u tieqaf hemm.

Illi intant jekk il-fond ikun ghadu okkupat bhala residenza u din l-okkupazzjoni tigi meqjusa bhala li tledi drittijiet tall-atturi, allura il-Qorti qed tigi mistiedna biex tiddeciedi dwar l-allegata lezjoni sad-data tal-prezentata tal-kawza u ghal bqija – cioe' ghal futur - ghandha tirrinvija il-kaz quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera biex isir it-test tal-mezzi u il-kaz hemm jiehu il-kors normali biex tigi indirizzata il-kwistjoni jekk l-okkupant ghandux jigi zgumbrat fi zmien sentejn (ghax ma jkunx ghadda mit-test tal-mezzi) jew jekk ghandiex tigi awmentata il-kera sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta` (ghax ikun ghadda mit-test). Is-sid intant ghandu ikollu id-dritt joggezzjona, f'liema kaz il-Qorti ma taghmilx ir-rinviju, tiddeciedi fuq il-kumpens u jekk is-sid jitlob l-izgumbrament tirriserva id-dritt lill-attur jagixxi quddiem il-forum kompetenti skont il-ligijiet vigenti.

Illi l-atturi ma sofrew xejn u ghalhekk it-talbiet kollha ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-**risposta** ta' **John Bonnici** tal-1 ta' Ġunju 2021 (fol 45) u li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi it-talbiet attrici, in kwantu huma diretti kontra l-esponenti ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes stante li l-okkupazzioni tal-fond in kwistjoni da parte tal-esponenti kienet u hija skond il-ligi vigenti u kwindi ma jista' jkun qatt responsabbli ghal ebda danni, kif allegat, fil-konfront tal-proprietarji tal-fond ghax huwa ma ghamel xejn u jew ma ippermetta li jsir xejn li b'rizultat ta' agiru il-proprietarji/atturi sofrew danni.*

2. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost u in aggunta mal-istess jigi sottomess ukoll illi kwalsiasi azzjoni tentata mill-atturi ghar-ripresa tal-fond u kwindi*

ghall-izgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni ma jaqax fil-kompetenza ta din il-Qorti izda tali vertenza hija kompetenza esklussiva tal-Bord li jirregola il-Kera.

3. *Ghaldaqstant it-talbiet attrici, in kwantu huma diretti kontra l-esponenti, ma jistghux jintlaqghu u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes.*

4. *Salv kontestazzjoni ulterjuri skond il-ligi.*

Rat fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2021, il-Qorti ddegretat u nnominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, lill-**Perit Mario Axisa** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn il-11 t'April 1975 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li salv għar-rapport peritali ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu;

Rat in-nota tal-intimat John Bonnici tad-29 ta' Lulju 21 (fol 50) li permezz tagħha ippreżenta affidavit tiegħu stess (fol 51);

Rat illi fl-udjenza tas-6 t'Ottubru 2021, l-Awtorita' tad-Djar ippreżentat nota (fol 53) b'affidavit ta' **Andrew Xuereb** b'dokumenti annessi (fol 54 sa fol 63). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-intimati li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu;

Rat ir-Rapport tal-Perit Mario Axisa maħluf fl-udjenza tat-22 ta' Ġunju 2022 (fol 74 et seq). Rat ukoll li r-rikorrenti u l-intimata Awtorita' tad-Djar irrimettew ruħhom għall-istess rapport;

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2022, il-Qorti ġiet mgħarrfa li l-intimat John Bonnici kien ġie nieqes u ċ-ċwievet tal-fond *de quo* ġew ritornati lir-rikorrenti. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-partijiet li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti intavolat fl-24 t'Ottubru 2022 (fol 93) li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm elenkati, talbu l-kjamat in kawża tal-Avukat tal-Istat, rikors degretat fit-28 t'April 2023, u li permezz tiegħu ntlaqgħet it-talba tar-rikorrenti u b'hekk kien ordnat il-kjamat in kawża tal-Avukat tal-Istat;

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 106) li permezz tagħha ċedew l-atti limitatament fil-konfront tal-intimat John Bonnici li kien ġie nieqes fil-mori tal-kawża.

Rat ir-Risposta tal-kjamat in kawza Avukat tal-Istat tal-25 ta' Mejju 2023 (fol 108) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Ladarba t-talbiet rikorrenti jilmentaw biss mill-effetti tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru. 34497/75 l-Avukat tal-Istat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u dan peress li l-ħruġ ta Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni hija materja li llum taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar u għalhekk, skond l-artikolu 181B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-każ odjern ir-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-istess Awtorità.*

2. *Fi kwalunkwe każ, ladarba l-fond in kwistjoni ġie derekwiżizzjonat fil-5 t'Awwissu 2004, mela allura minn dik id-data 'l quddiem il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta tilef l-effetti tiegħu fil-konfront tal-fond in kwistjoni, u lanqas ma japplika reġim legali ieħor ta' protezzjoni, għalhekk it-talbiet rikorrenti kollha huma nfondati.*
3. *Dan b'riżerva ghal eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilliberaħ mill-osservanza tal-ġudizzju u tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tiegħt; bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2024, id-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikjara li kellux aktar provi x'jipproduċi;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Awtorita' tad-Djar;

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2024, wara li semgħet it-trattazzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Anthony Dr Marco,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnu ppreżentati, jispjega il-provenjenza tat-titolu tiegħu u tar-rikorrenti l-oħra fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-numru **25, Triq San Ġwakkin, Marsaskala** li huma akkwistaw mill-eredita' tal-pro-zija tagħhom Elvira Spiteri.

Jispjega li Elvira Spiteri mietet fl-1 ta' Awwissu 1931 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Giovanni Battista Saydon datat 8 ta' Lulju 1913, liema wirt ġie debitament denunzajt mal-Kummissarju tat-Taxxi interni fis-27 ta' April 1932. Jispjega li r-rikorrenti huma l-uniċi eredi ta' Elvira Spiteri.

Jgħid li l-fond *de quo* mhux dekontrallat tant li ġie rekwiżizzjonat fil-11 ta' April 1975 permezz tal-ordni numru RO 34497 u ġie allokat lill-intimat Bonnici u dana bil-kera ta' għaxar Liri Maltin (Lm10) fis-sena sas-sena 2010, u llum jirċievu l-kera ta' mitejn u disa' Ewro u sittin ċenteżmu (€209.60) fis-sena. Jispjega li l-fond ġie derekwiżizzjonat fil-5 ta' Awwissu 2004.

Isostni li hu u ħutu ġew affaċċjati b'ordni ta' rekwiżizzjoni b'mod inġust u b'mod abbużiv li tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom u dana stante li l-kera mposta ma kinitx tas-suq u lanqas proporzjonali għad-drittijiet tagħhom bħala sidien.

Jikkontendi li l-liġijiet in kwistjoni huma nġusti u ma jħarsux id-drittijiet tagħhom bħala sidien u għalhekk huma kellhom jintavolaw dawn il-proċeduri għax isostnu li d-drittijiet tagħhom qed jiġu mittiefsa u dana billi ma setgħu qatt jieħdu pussess tal-propjeta' u lanqas ma rċievew kera xierqa.

Fl-affidavit tiegħu, l-intimat **John Bonnici** jgħid li kien ilu jgħix fil-fond *de quo* għall-aħħar sitta u tmenin (68) sena u dejjem ħallas il-kera skont il-liġi. Jispjega li mas-sidien dejjem kellu relazzjoni tajba u li kwalunkwe manutenzjoni u tiswijiet dejjem għamilhom minn butu għax ma ħassx li kellu jimponi dan fuqhom. Jgħid li hu jgħix waħdu u meta jiġi nieqes iċ-ċwievet tal-fond ser jiġu ritornati lis-sidien. Jispjega li hu qatt ma kkawża danni lir-rikorrenti.

Fl-affidavit tiegħu, **Andrew Xuereb** in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar jgħid li fil-11 ta' April 1975 il-fond *de quo* ġie rekwiżizzjonat b'Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 34497 li ġiet notifikata lis-Sinjura Giovanna Bonnici. Jgħid li fil-21 ta' April 1975, il-komparenti Victor, Mary u Olga aħwa Demarco ikkonċedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja l-fond *de quo* għal perjodu ta' sbatax (17)-il sena lil Giuseppe Camilleri.

Jispjega li fl-14 ta' Mejju 1975 inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 34497 li din id-darba ġiet notifikata lis-Sinjura Demarco, u fil-5 ta' Awwissu 2004 l-istess ordni ġiet revokata.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Axisa,** b'rapport maħluf fit-22 ta' Ġunju 2023 (fol 74 et seq), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u tmienja u erbgħin elf Ewro (€248,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa ndikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1975 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1975 sa 1979	€360 fis-sena	€1,800 għal ħames snin
1980 sa 1984	€480 fis-sena	€2,400 għal ħames snin
1985 sa 1989	€420 fis-sena	€2,100 għal ħames snin
1990 sa 1994	€660 fis-sena	€3,300 għal ħames snin
1995 sa 1999	€1,140 fis-sena	€5,700 għal ħames snin
2000 sa 2004	€1,620 fis-sena	€8,100 għal ħames snin
2005 sa 2009	€2,820 fis-sena	€14,100 għal ħames snin
2010 sa 2014	€2,760 fis-sena	€13,800 għal ħames snin
2015 sa 2019	€3,240 fis-sena	€16,200 għal ħames snin
2020	€5,280 fis-sena	€5,280 għal sena
2021	€5,100 fis-sena	€5,100 għal sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' sebgħa u sebgħin elf, tmien mija u tmenin Ewro (€77,880) mis-sena 1975 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet għaliex għanda tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom isostnu li ġie ampjament pruvat li huma sidien tal-*fond de quo* u li l-intimat Bonnici kien jokkupa l-istess fond b'titolu ta' kera, kif ukoll li l-istess fond kien rekwiżizzjonat.

Issostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn wieħed u erbgħin elf, tmien mija u tnejn u tletin Ewro (€41,832), oltre danni morali li għandhom ikunu ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u dana b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, pagabbli mill-intimata Awtorita tad-Djar, għall-perjodu li fih il-propjeta kienet rekwiżizzjonata u mill-Avukat tal-Istat għall-kumplament taż-żmien.

B'referenza għad-deċiżjoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**[1] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[2] jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-propjeta.

Isostnu li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandux jingħata widen l-argument fejn

---

[1] Ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, **Anthony Debono et v l-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020, **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022.

[2] Kif ukoll **Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u **Radmilli v Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jipproċedu b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostnu li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi min-naħa tagħha, l-**Awtorita' tad-Djar** issostni li Ordni ta' rekwiżizzjoni mhix fiha nnifisha leżiva tad-drittijiet fundamentali u dana stante li tammonta biss għal miżura li tikkontrolla l-propjeta' permezz ta' detenzjoni temporanja fl-interess pubbliku u mhux ta' teħid u dan b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmelo sive Charles u Josephine konjuġi Massa vs Id-Direttur għall-akkomodazzjoni soċjali et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta fis-27 ta' Ottubru 2011.

Issostni, b'referenza għas-sentenza **Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar 2012, li d-dritt fundamentali tal-propjeta' jinkiser fejn hemm sproporzjonalita' bejn ir-restrizzjoni fuq l-użu tal-propjeta' u l-kumpens li jkun qed jitħallas.

Tgħid li kawża kostituzzjonali mhix kawża għad-danni iżda waħda għal *just satisfaction* u għalhekk il-kumpens m'għandux ikun wieħed ekwivalenti jew intiż biex jiġu risarċiti danni li setgħu kienu sofferti.

Tgħid li l-Qorti trid tieħu konsiderazzjoni taż-żmien li damet biex infetħet il-kawża u ċioe' il-fatt li għaddew għexieren ta' snin qabel ma s-sidien hassewhom li hemm leżjoni tad-drittijiet tagħhom. Barra minn hekk, tgħid li s-sidien preżenti ma jistgħux, fin-nuqqas ta' prova li l-antekawża tagħhom li ma kinux kuntenti bis-sitwazzjoni, jippretendu l-kumpens għall-istess.

Issostni li l-Awtorita' tad-Djar ma tista' bl-ebda mod tinżamm responsabbli dwar il-fatt li l-propjeta' baqgħet okkupata mill-intimat wara li ġiet irtirata l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni. Isegwi li la darba r-rikorrenti qatt ma kienu kkontestaw l-ordni meta kienet in vigore, allura kienu aċċettaw dan l-istat ta' fatt. Iżda l-lanjanza tar-rikorrenti tikkonċerna l-fatt li l-liġi ffriżat il-kera u r-relazzjoni bejn il-partijiet u dan ċertament li ma jistax jiġi attribwit lill-istess Awtorita' u għalhekk tissottometti li mhix il-leġittimu kontradittur f'din il-vertenza.

Oltre' minn hekk, l-irwol tal-Awtorita tad-Djar ġiet konkluż la darba ħarġet l-ordni ta' Derekwiżizzjoni. In sosten ta' dan tagħmel referenza għas-sentenza **Michael Farrugia vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2021.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **81 & 82 Ltd. vs Awtorita tad-Djar** deċiża fl-14 ta' Ġunju 2018, tgħid li l-artikolu 37 ma jistax jiġi applikat għal-Kap 125 stante l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Issostni, b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet, li bl-emendi introdottu bl-Att XXIV tal-2021, il-kirjiet bħal dik mertu ta' din il-vertenza

m'għandhomx leżivi tad-drittijiet fundamentali u dana stante li jipprovdu għall-awment fil-kera kif ukoll sabiex wieħed jivvaka l-propjeta kompletament.

Issostni ukoll, b'referenza għal numru ta' deċiżjonijiet, li d-drittijiet fundamental mhumiex trasferibbli la *causa mortis* u lanqas *inter vivos* u tgħid li kienu jkunu trasferibbli jekk kemm-il darba ssir il-prova li l-antekawża tar-rikorrenti ma kienux kuntenti bl-ordni tar-rekwiżizzjoni jew bil-kera baxxa. Tissottometti li skont il-każistika tal-Qorti Ewropea irid isir tnaqqis ta' ħamsin fil-mija (50%) meta l-valur tal-fond ikun wieħed għoli. F'dan ir-rigward tirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta**. Issostni li l-kumpens non-pekunjarju jrid jirrifletti ammont li huwa konforma mal-każistika.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Da parti tiegħu, l-**Avukat tal-Istat,** b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Pulo v l-Awtorita tad-Djar et** deċiża fil-25 ta'Ottubru 2022, jemfasizza li la darba l-ordni ta' derekwiżizzjoni nħarġet wara l-1995, mela allura huma r-regoli tal-kera ta' wara l-1995 li japplikaw għall-każ odjern għax huwa dakinhar li nħolqot il-kirja bejn l-inkwilin u r-rikorrenti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu</u>

L-Awtorita' tad-Djar fl-eċċezzjoni kontenuta fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħha talbet li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-propjeta' in kwistjoni.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta\` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f\`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m\`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta\` jedd fundamentali kienet waħda ta\` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta\` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista\` jieqaf għall-pretensjonijiet ta\` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel*

Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tagħha l-intimata Awtorita tad-Djar indikat li r-rikorrenti huma s-sidien tal-propjeta *de quo* u għalhekk din il-Qorti tifhem li l-istess intimata mhux qed tinsisti fuq din l-eċċezzjoni. Oltre' minn hekk, jirriżulta mill-affidavit ta' John Bonnici (a fol 51) li l-fond kien jappartjeni lill-antenati tar-rikorrenti u issa lill-istess rikorrenti.

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

<u>**Iż-żmien rilevanti fil-komputazzjoni tad-danni**</u>

L-awtorità intimata teċċepixxi, permezz tal-eċċezzjoni kontenuta fir-raba', fil-ħames u fis-sitt paragrafu tar-risposta tagħha, illi d-dritt ta' azzjoni għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ma humiex trasferibbli la *inter vivos* u lanqas *causa mortis*.

Teċċepixxi għalhekk illi fi kwalunkwe każ is-soċjeta' rikorrenti ma jistgħux ifittxu għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' dritt fundamentali referibbli għal żmien qabel ma akkwistaw l-fond de quo.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjnali fis-sentenza **Nutar Dr Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet:

> *"Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu."*

Fil-każ odjern ir-rikorrenti akkwistaw il-propjeta odjerna *per via di successione* li tmur lura għal ċerta Elvira Spiteri li mietet fl-1 t'Awwissu 1931 u li sussegwentament baqa' jintiret sakemm iddevolva favur ir-rikorrenti. M'hemm xejn x'jindika li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma wirtux b'eredita univerali u għalhekk il-Qorti ser tqis li l-leżjoni tar-rikorrenti tmur lura għas-sena 1987 u ċioe' minn meta ġie promulgat l-att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

Konsegwentament, il-Qorti sejra tgħaddi biex tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' intimata fuq msemmija.

<u>**L-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**</u>

L-Awtorita' tad-Djar eċċepiet permezz tal-eċċezzjoni kontenuta fil-ħdax-il paragrafu tar-risposta tagħha, l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni a tenur tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri huma intiżi sabiex jattakkaw sew il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni li jgħid testwalment hekk:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

Il-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Pulo Mary et vs l-Awtorita tad-Djar et** deċiża minn din il-Qorti (diversament preseduta) fit-27 t'Ottubru 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

"Huwa miżmum illi għalkemm huwa minnu li Kapitolu 125 ġie emendat diversi drabi, jekk ir-rikorrenti f'kawża kostituzzjonali ma jippruvawx illi xi emenda relativa taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż tal-Artikolu 47 (9), allura l-ilment ma jistax jiġi trattat taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda biss taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti għalhekk marbuta illi titratta l-ilment tar-rikorrenti fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwenement b'effett mis-sena 1987 u mhux qabel. Konsegwentement it-talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu mis-sena 1978 sas-sena 1986 ma hiex fondata."

Għaldaqstant il-Qorti sejra tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimata Awtorita' tad-Djar u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni safejn dawn jikkonċernaw il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju</u>

L-intimata Awtorita' tad-Djar fl-eċċezzjoni kontenuta fit-tmien paragrafu tar-risposta tagħha teċċepixxi li r-rikorrenti m'eżawrewx ir-rimedji ordinarji tagħhom stante li ma pproċedewx sabiex jattakkaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni amminsitrattivament.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[3] b'referenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn

[3] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

> *għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."*[4]

> *"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[5]

> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[6]

> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[7].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[8]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li ebda rimedju ma ġie indikat u spjegat mill-istess Awtorita tad-Djar, b'hekk il-Qorti tifhem li l-Awtorita' qed tirreferi għal azzjoni sabiex titneħħa l-istess Ordni. Il-Qorti l-ewwelnett tinnota li l-Ordni tneħħiet, iżda tinnota wkoll li minkejja li dik l-Ordni tneħħiet, l-effetti li ġabet magħha għadhom jinħassu mill-istess rikorrenti. B'hekk din il-Qorti ma tqisx dan bħala rimedju aċċessibli, xieraq, effettiv u effikaċi.

---

[4] **Dr Mario Vella vs. Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994
[5] **Lawrence Cuschieri vs. Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[6] **Stephen Falzon vs. Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[7] **Domenico Savio Spiteri vs. Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[8] Rik 40/10

Għaldaqstant il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjoni dwar il-leġittimu kontradittur</u>

L-Avukat tal-Istat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċepixxa li sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordinijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa ilmenti kontra l-istess minħabba li kienet l-Awtorita' tad-Djar li assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali.

Qari tar-rikors promotur juri illi mhux il-liġi qed tiġi attakkata iżda l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-effetti tagħha li hi l-lokazzjoni lill-intimat Bonnici liema kirja għadha viġenti sal-lum filwaqt li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet revokata fis-sena 2004.

Isegwi li la r-rikorrenti qegħdin jattakkaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni, il-leġittimu kontradittur hija l-Awtorità tad-Djar ta' lanqas għall-perjodu sakemm kienet għadha in vigore tali ordni. F'dan ir-rigward ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs. L-Avukat Ġenerali et** fejn ġie kkonsidrat dan il-punt fir-rigward ta' ċirkostanzi prattikament identiċi, u ġie spjegat illi:

> *"Kienet l-Awtorita` intimata llum appellata li oriġinarjament ħarġet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fis-26 ta' Frar 1975 u kienet l-istess Awtorita` li sussegwentement allokat il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-intimata l-oħra Grace Ciantar fit-18 ta' Mejju 1981. Huwa minnu fl-20 ta' Awwissu 2007 l-imsemmija Awtorita` neħħiet ir-rekwizizzjoni u illum l-intimati Grace Ciantar u binha Renald Ciantar għadhom jokkupaw l-istess fond unikament taħt il-protezzjoni tal-Kap. 69. Iżda dan ma jfissirx li l-Awtorita` m'għandiex twieġeb, għall-inqas in parte, għall-ksur lamentat mir-rikorrenti ladarba kienet hi li għabbiet il-fond bl-inkwilinat in kwistjoni.*
>
> 1. *Kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, m'huwiex minnu li l-ebda talba fir-rikors promotur ma tirreferi għall-Awtorita` intimata. L-ewwel talba tar-rikorrenti hija waħda wiesgħa u tirreferi għall-fatti kollha li wasslu għall-ksur lamentat, inter alia l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġ mill-Awtorita` intimata. Mhuwiex għalhekk eskluż, f'każ ta' sejbien ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, li l-istess Awtorita` tiġi kundannata tħallashom danni pekunarji u/jew non-pekunarji, kif mitlub fil-ħames talba."*

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Ladarba l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tad-Djar, isegwi għalhekk li r-rappreżentanza tal-Gvern tispetta lill-istess Awtorità.

L-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 jipprovdi li

> *"(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."*

Mill-atti l-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-pedament tal-kawża odjerna huwa r-riperkussjonijiet legali tal-ordni ta' rekwiżizzjoni maħruġa mill-Gvern tramite d-Dipartiment responsabbli mid-Djar. Il-proċedura odjerna m'hijiex intiża sabiex tattakka l-validità tal-Kapitolu 125, Att dwar id-Djar, li a bażi tagħha inħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni in diżamina u lanqas biex l-imsemmija liġi tiġi dikjarata li qiegħda tikser il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni.

Mill-Artikolu 3 tal-Kapitolu 125 jidher ċar li l-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni taqa' fir-responsabbiltà tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali u huwa hu biss li jista' joħroġ tali ordnijiet:

> *"Jekk id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali jidhirlu li hu meħtieġ jew xieraq li jagħmel hekk fl-interess pubbliku [...] huwa jista' joħroġ rekwiżizzjoni għal kull bini, u jista, jagħti struzzjonijiet li jidhirlu li huma meħtieġa jew xierqa sabiex irrekwiżizzjoni tista' jkollha effett u tkun tista' sseħħ."*

Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Grech et vs. Awtorità tad-Djar et** deċiża fit-12 ta' Frar 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali:

> *"5. Konvenut f'din il-kawża la huwa l-Awtorità Intimata u lanqas l-Avukat Ġenerali; il-konvenut huwa l-Gvern ta' Malta u, jekk għandu jingħata rimedju mill-Gvern ta' Malta, kull ma hu meħtieġ hu illi l-gvern ikun rappreżentat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk ma hijiex jekk għandux ikun imħarrek l-Avukat Ġenerali jew l-Awtorità Intimata, iżda min għandu jidher f'isem il-Gvern ta' Malta. Dwar dan, il-liġi, fl-art. 181B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, hija ċara: f'isem il-Gvern ta' Malta jidher il-"kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni"; jidher l-Avukat Ġenerali f'isem il-Gvern ta' Malta biss "f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti loħra tal-Gvern".*
>
> *6. Fil-każ tal-lum l-ilment tal-atturi huwa dwar il-konsegwenzi tal-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, materja llum fil-kompetenza tal-Awtorità Intimata li, għalkemm mhix dipartiment tal-gvern, għandha r-responsabilità ta' setgħat governattivi u għalhekk tintlaqat bl-art. 181B fuq imsemmi.*
>
> *7. Għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa li jkun imħarrek ukoll bħala parti l-Avukat Ġenerali; kull ma kien meħtieġ kienet biss in-notifika tiegħu."*

Madanakollu, il-Qorti tosserva wkoll li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw ukoll l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kien għalhekk fil-fatt li l-Avukat tal-Istat ġie kjamat fil-kawża. Ċertament li l-Awtorita' tad-Djar ma tistax twieġeb għat-tħaddim tal-istess Kapitolu tal-Liġi u b'hekk jeħtieġ li l-Avukat tal-Istat ikun ukoll parti fil-kawża odjerna.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tiġi milqugħa limitatament sa fejn huwa kkonċernat l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fir-rigward tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni u konsegwentament miċħuda fil-kumplament.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Qabel ma tgħaddi sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha, jeħtieġ qabel xejn tikkunsidra liema liġi għandha tapplika wara d-de-rekwiżizzjoni. L-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu jgħid li l-istat m'għandu ebda setgħa oħra fuq il-fond u l-okkupanti tiegħu wara li ħarġet l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Fis-sottomissjonijiet tiegħu jargumenta estensivament dwar dan u jsostni li ladarba d-de-rekwiżizzjoni seħħet fl-2004, meta r-rikorrenti bħala s-sidien irrikonoxxew lill-intimat Bonnici, dan ifisser li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex applikabbli għall-kirja odjerna stante li din seħħet wara l-1995 u dan fid-dawl tal-artikolu 44 (2) tal-Kapitolu.

Il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Borg Cardona Umberto L-Avukat Dottor vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *It-terminu "kirja" ghall-finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jinsab definit fl-artikolu 44 ta' din il-ligi. It-tieni sub-inciz ta' dan l-artikolu imbaghad jipprovdi illi:*
>
> *"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati."*
>
> *Għalhekk huwa car li l-artikolu 44 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jeskludi l-possibilita li l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-intimata Farrugia titqies bħala kirja. Minn dan ghandu jsegwi ghalhekk illi din l-okkupazzjoni ma kienetx regolata permezz tad-dettami tal-Kapitolu 69 ta' Ligijiet ta' Malta.*
>
> *Filfatt, inghad fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maggur Charles Vella vs Henry Brincat*** *(App., 23/05/1969) illi: "...li jinholoq rapport bejn id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport sui generis regolat mill-Housing Act." [ara wkoll Stanley Parker vs Francis Xavier sive Franco Borg et,*

(PA, 25/02/2016); Janice Baldacchino vs Mary Grace Ellul (PA, 31/10/2017)]

Ghalhekk, almenu sad-data ta' meta gie derekwizizzjonat il-fond mertu ta' din il-kawza, u cioe sad-29 ta' Settembru 2006 ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond u l-konvenuta Farrugia. Ir-relazzjoni guridika ta' Farrugia kienet mal-Awtorita tad-Djar u kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar id-Djar) u mhux bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan ifisser ukoll illi kif sewwa eccepixxa l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili ma jghoddx ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia, peress illi ma jirrizultax illi kien hemm kirja favur Farrugia qabel l-1 ta' Gunju 1995. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat ghandha mis-sewwa, u konsegwentement qed tigi milqugha.

Madanakollu, il-Qorti tosserva wkoll il-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Erika Gollcher vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Jannar 2022 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

20. Il-Qorti tqis illi t-tieni aggravju huwa nfondat. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilina kienet tħallas il-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mit-22 ta' Awwissu 1983. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwiżizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġiżlazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, fl-affidavit tiegħu John Bonnici jgħid li kien ilu snin twal iħallas il-kirja direttament lir-rikorrenti u lill-antekawża tagħhom u għalhekk huwa ċar f'moħħ il-Qorti li r-rikonoxximent tal-inkwilini kien seħħ qabel l-1995 u għalhekk illum l-kirja tal-fond hi soġġetta għall-obbligi u d-drittijiet li jemerġu mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u

b'konsegwanza ta' dan għall-artikolu 1531C tal-Kap 16, kif ukoll għall-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021.

Magħdud dan kollu, issa l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra kienx hemm leżjoni tad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif ukoll dak li jirrigwarda l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif diġa' ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikawx f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sa fejn huma kkonċernati d-disposizzjonijiet tal-Kap 125 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni nru 34497/75 datata l-11 ta' April 1975 u l-kirja li segwiet id-derikwiżizzjoni tal-5 ta' Awwissu 2004. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjeta b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[9]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-*

[9] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

> *uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[10]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[11]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[12]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[13]

F'dan il-każ, ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita' tal-Kapitoli 125 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitoli 125 u 69 tal-

---

[10] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[11] deciza 11/05/2017
[12] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[13] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

Liġijiet ta' Malta u l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[14]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[15]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the*

---

[14] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[15] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[16] **, Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[17] **u Emanuel u Dorothy miżżewgin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[18].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ħarġet fl-1975, meta l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom ebda għażla ħlief li ċċedi l-pussess tal-propjeta' tagħha lis-Segretarju tad-Djar bil-konsegwenza li l-propjeta' ġiet mikrija lil terzi, mhux tal-għażla tagħhom u bi prezz stabbilit mill-istess Segretarju.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realta` f'pajjiżna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Issa, jirriżulta li tul il-perjodu li l-propjeta' de quo kienet rekwiżizzjonata, ir-rikorrenti kienu jirċievu l-kera ta' għaxar Liri Maltin (Lm 10) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li kienet titħallas mill-intimat Bonnici

[16] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[17] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[18] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

sakemm il-propjeta' kienet rekwiżizzjonata hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2004, ċioe' meta ħarġet l-ordni ta' derikwiżizzjoni, kien ta' elf, sitt mija u għoxrin Ewro (€1,620).

Isegwi mbagħad li ladarba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ġiet fi tmiemha bdiet tapplika l-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bir-riżultat li sa sas-sena 2021 (meta nfetħet din il-kawża) il-kera kienet tammonta għal mitejn u disa' Ewro u sittin ċenteżmu (€209.60) fis-sena, komparat mal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku fl-ammont ta' ħamest elef u mitt Ewro (€5,100) fis-sena.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Is-soċjeta' rikorrenti kienet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha bla ma ngħatat kumpens xieraq.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa fejn huma kkonċernati d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u l-Kap 125 u l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu in partikolari, barra mill-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju, r-rilaxx tal-fond *de quo* u l-iżgumbrament tal-inkwilin Bonnici.

Madankollu, il-Qorti tosserva li fil-mori tal-kawża, l-inkwilin Bonnici ġie nieqes u l-pussess tal-propjeta' għadda lura għand ir-rikorrenti sidien.

Għalhekk il-mertu tat-tieni talba rikorrenti ġie eżawrit.

<u>**Il-likwidazzjoni tal-kumpens**</u>

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[19]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[20]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*

[19] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[20] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[21], cioe`:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq.

[21] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera perċepita u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fiħ r-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mill-1987 sad-19 ta' Mejju 2021 (meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni).

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[22], fejn intqal hekk:

Fil-każ ta' ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by

[22] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time.

> *As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".*
>
> *37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.*

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Mejju 2021, meta ġew intavolati dawn il-proċeduri, huwa:

- 1987 (minn Mejju) – 1989 : elf u ħamsa u tmenin Ewro (€1,085)
- 1990 – 1994: tlett elef u tliet mitt Ewro (€3,300)
- 1995 – 1999: ħamest' elef u seba' mitt Ewro (€5,700)
- 2000 – 2004: tmint' elef u mitt Ewro (€8,100)
- 2005 – 2009: erbatax -il elf u mitt Ewro (€14,100)
- 2010 – 2014: tlettax -il elf u tmien mitt Ewro (€13,800)
- 2015 – 2019: sittax -il elf u mitejn Ewro (€16,200)
- 2020: ħamest elef, mitejn u tmenin Ewro (€5,280)
- 2021: elfejn, mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€2,125)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' disgħa u sittin elf, sitt mija u disgħin Ewro (€69,690).

Effettivament ir-rikorrenti rċievew is-somma ta' elfejn seba' mija u għoxrin Ewro (€2,720)[23], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **ħamsa u ħamsin elf, tmien mija u għoxrin Ewro (€55,820)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€69,690 - €20,907 (30% għall-interess ġenerali) = €48,783

€48,783 - €9,757 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €58,540

€58,540 - €2,720 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €55,820

---

[23] Figura meħuda minn nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti bit-tnaqqis tal-perjodu bejn l-1975 u l-1987

B'żieda ma' dan, il-Qorti tqis li l-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbatax-il elf, ħames mija u sitta u sittin Ewro (€14,566) għandu jitħallas mill-Awtorita' tad-Djar stante l-okkupazzjoni forzuża tal-fond minħabba l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' wieħed u erbgħin elf, mitejn u erbgħa u ħamsin Ewro (€41,254) għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat stante l-okkupazzjoni forzuża tal-fond stante l-liġijiet viġenti u li d-danni non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart' elef Ewro (€10,000) għandu jitħallas kollu mill-Awtorita tad-Djar u dana stante n-nuqqas t'għażla fl-inkwilin tagħhom li kellhom ir-rikorrenti, liema kirja intemmet biss bil-mewt tal-istess inkwilin.

GĦALDAQSTANT, in segwitu għall-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula, il-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali nkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimati Awtorita' tad-Djar u Avukat tal-Istat huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **sitta u tletin elf, tlett mija u sitt Ewro (€36,306)**[24] u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimata Awtorita' tad-Djar tħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħa u għoxrin elf, ħames mija u sitta u sittin Ewro (€24,566)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq u lill-kjamat in kawża Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **wieħed u erbgħin elf, mitejn u erbgħa u ħamsin Ewro (€41,254)** lir-rikorrenti f'danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż kollha tal-kawża li għandhom jitħallsu mill-intimata Awtorita' tad-Djar u l-kjamat in kawża l-Avukat tal-Istat flimkien u in solidum bejniethom.

Onor. Ian Spiteri Bailey	**Amanda Cassar**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**

[24] B'diriet tal-5 ta' Marzu 2025 il-kliem "ħamsa u ħamsin elf, tmien mija u għoxrin Ewro (€55,820) ġew korretti għal "sitta u tletin elf, tlett mija u sitt Ewro (€36,306)".